



Koliko pomena ima zemljeknjižna mapa?

(Dalje in konec.)

II.

Naglašati nam je, da namen temu spisu ni zgraditi stroge znanstvene teorije o pravnem pomenu mape, — zdi se nam to v sedanjih razmerah skoraj nedosežno —, priboriti si pa hočemo stališče, ki dopušča razgled na praktične meje mapine veljavnosti. Tu nas mora voditi zavest, da naše avstrijsko zemljeknjižno pravo nikakor ne razvija tabularnih načel do dovršenosti, zelo pomotno bi torej bilo, ako bi interpretujoč zemljeknjižno mapo hoteli anticipovati popolnoma dozorelih tabularnih principov, katerih naši zakoni do sedaj ne poznajo niti še ne mogo priznati.

Rek „*veritas temporis filia*“ velja sosebnost „*in tabulis*“. Formalizem knjige dopusten je le toliko, kolikor so se tudi faktični odnošaji življenja prilagodili obliki; ali, da pridemo na formalizem zemljeknjižne mape, koristen in možen je ta le toliko, kolikor so se lastninske meje zemljišč v prirodi utrdile v gotov okvir.

Preudariti nam je torej: kakšne so faktične razmere mejá v naših deželah, — na kaki stopinji zanesljivosti so naše zemljeknjižne, prav katastralne mape —, a potem nam je tolmačiti naš sedaj merodavni zakon za to pereče vprašanje.

Natančnost mejá je pri posestvih naših pokrajin zavisna od vrste kultur. Stavišča, vrtovi, vinogradi n. pr. imajo večinoma utrjeno obliko, slabeje je pri njivah, senožetih, najslabše pri pašnikih in gozdih, ki navadno nimajo prav nikakih zanesljivih robov in ki njih celo lastnik natanko ne pozna, presojujoč jih le po užitku.

Ta pomankljivost mejá izvira nekaj iz brezbržnosti narodove, dalje iz premale vrednosti zemlje, največ pa od tod, ker nikakor ni sposobnih lokalnih geometrov, ki bi jih bilo urno dobiti. V le-tem pogledu je drugače baje samo v kraljevini češki. Zaradi tega pa je opazovati povsod v Avstriji veliko premičnost parcelnih mejá, ki ne prihaja toliko iz pravnih sklepov, kolikor sama od sebe. V izkaz le to: V Avstriji je parcel blizo 49 milijonov. Pri popravljanji posestnih odnošajev za regulovanje zemljiškega davka, vršecem se l. 1880., pokazale so se pri 10 milijonih parcel premembe posesti, ki so nastopile po završeni reambulaciji (1870—1879). Motivi evidenčnega zakona pripisujejo to razliko temu, ker se posestne premembe v tem niso prijavile. Mi pa sodimo, da se je precej veliko teh prememb vršilo nevedoma, sodimo tudi, da prvi operati niso bili delani ven in ven pravilno.¹⁾ Nedvomno pa iz tega izhaja, kako silno nevarno bi bilo za prakso, ako bi prisojali naši zemljeknjižni mapi, ki je vender le katastralnega rodu, neomejeno gotovost, ko so faktične razmere še tolikanj nezrele.

V drugo nam je oceniti, kakšne so katastralne mape.

Takozvani „stabilni kataster“ pričenjal se je na ces. pat. z dne 23. decembra 1817 z namenom, da se ugotovi čisti zemljiški prihodek, a izdeloval se je več nego pol stoletja, in njegovo revizijo je ukazal zakon z dne 24. maja 1869, št. 88 drž. zak. Da takšno mapovanje s pravnega stališča ni bilo zanesljivo in povse pravilno, tega umeti ni težko. Zemljemerci bili so davčni organi in bilo se jim je po § 18 cit. pat. držati faktičnega posestnika (obdačenca), — sposobnosti niti niso imeli razlikovati pravnih razmer ter imeti na razpregledu pravnih prememb. Stranke so bile sicer zavezane naznanjati premembe, toda zanemarjanje te dolžnosti ni se pokorilo, niti s kaznijo niti s pravnimi nasledki. Merilo se je v pravnem pogledu le poprek pravilno, ob enem pa tudi površno, in to je zadoščevalo davkarskim potrebam. Zalezla se je v operate tudi obilica grafičnih napak, ki jih praksa spravlja vedno na dan. Te napake so ostale, ker se izdelki geometrov niso pregledovali več na mestu samem.

¹⁾ Cf Sitzungsberichte des Abgeordnetenhauses, Beilage 678 ex 1883.

To pomankljivost so naglašali tudi motivi, s katerimi se je predlagal pomenljivi zakon o vzdrževanju razpregleda zemljiškodavnega katastra z dne 23. maja 1883.¹⁾ Namen je temu zakonu, da se nadzorujejo uradno in zabeležujejo vse premembe, ki se pripetijo glede osebe posestnikove, gledé obdačenih objektov, in premembe, ki se prikazujejo po popravljjanji prvotnih operatov in map (§ 2.). Določba v § 16. nalaga posestnikom tudi dolžnost, da naznanijo vsako nastopivšo premembo, da ni pravnih posledic. Geometer ima še posebno dolžnost, da popravlja stare napake v mapi in da vsako tretje leto natanko reviduje ves operat (§§ 10., 24.). Sosebno letá točka je važna in pomenljiva, ker bode polagoma odstranila najbolj pereče napake v geometrični podobi parcel.

Vse to naj se vrši vzajemno z zemljeknjižnim uradom, ki mora stranke celó prisiliti v to, da se vsaka prememba zvrši tudi v knjigi.

S tem postopanjem, ki pripušča pri urejevanji mape če tudi le nedostaten sodniški vpliv, bode se doseglo s časom, da bodo urejene premembe, vršeče se vsled pravnih dogodkov. Toda napake, ki tičé v mapinih narisih samih zaradi prvotnih pomot, ne bodo se odpravile tako brzo, ker ni misliti, da bi geometer, ki ima prevelik delokrog, v kratkem zasledil in odpravil vseh napak, ki se skrivajo v operatih samih in katerih stranka ne more in tudi ni vezana naznanjevati.

Mapa torej tudi po novem zakonu še dokaj dolgo ne bode tako zanesljiva in pravilna, da bi bilo moči povzdigniti jo v vrsto vpisov glavne knjige in takisto v prrstvo privilegovane gotovosti tabularne.

To pa ne zabranjuje, da se mapi priznava dokazna moč v manjšem okviru navadnih procesualnih dokazil, ker se ne da tajiti, da je dospela do približnje natančnosti, ki jo dela občinstvu „verjetno“, če tudi ne povse „gotove“.

Ako vprašamo naše zemljeknjižne zakone, koliko pomena ima mapa, odgovora jasnega ne dobimo. Sedanji naš zakon izdelan je na podlogi ogerskega zemljeknjižnega reda z

¹⁾ Cf. Sitzungsberichte des Abgeordnetenhauses, Beilage 678 ex 1883.

dne 15. decembra 1855; tega je bila avstrijska vlada razglasila le za Ogersko in Hrvatsko in tam še danes velja zaradi svojih vrlin. Ta zakon se odlikuje s tem, da je gledé našega vprašanja jasen. Ogerska in hrvatska „gruntovnica“ kaže uže „imovinski ali obsežni list,“ ki se imenuje „posjedovnica“, in ne podaje le parcelnih števil, ampak celo v posebni rubriki površino njihovo v kvadratnih sežnjih. Zakon pa veli: „Registri parcel in načrti položajni namenjeni so v to, da pokažejo položaj vsake parcele . . . Svrha jim je tudi ta, dobiti iz njih kontrolo, da nobena parcala ni izpuščena in nobena dvakrat vpisana“ (uvod zakona) — in § 51. pravi: „nego ne jamči „posjedovnica“ niti za resničnost zunanjih znakov in svojstev niti za resničnost površine parcel, koje so na posjedovnici popisane“.1)

Naravno je vprašanje: zakaj naš zakon nima takih določeb? Glavnega vzroka iskati nam je v tem, ker je naš zemljknižni zakon razcepljen nesrečno v 2 dela, rekše: v državni zakon z dne 25. julija 1871, št. 95 drž. zak. (o načelih knjige) — in v zakone za razne dežele (o njihovi notranji upravi.) Rešilo se po tem zgoraj omenjeno vprašanje ni zatagadelj, ker spada v obe kategoriji in se je jedna stranka menda zanašala na drugo.

Odseva to prozorno iz motivov. Komisijsko poročilo k občnemu zemljknižnemu zakonu pripoveduje: „ugovarja se, da posesti iz obsežnega lista natanko ni razvideti . . . to je naloga deželnim zakonom!“ 2)

Oglejmo si torej debate glede deželnih zakonov o notranji uredbi knjige. Šestero deželnih zborov prepustilo je sklepanje teh zakonov državnemu zboru. Iz le-tega zapisnikov izvemo pa natanko stališče zakonodavčev. V zboru je poslanec Kronawetter razvil na dolgo in široko vprašanje, koliko pravnega pomena bode li imel „imovinski ali obsežni list“ in ž njim katastralna mapa za dokazovanje figuralnega obsega lastnine, ter grajal načrt zakonov.

Odgovoril je na to vladni zastopnik Harrasowsky „Kataster se bode porabil pri napravi zemljiških knjig le v to, da se doseže soglasje pri zaznamovanji onih objektov, ki služijo

1) Cit. iz Zbirke hrvatskih zakonov, zvezek VI. (Knjižara Hartmann, Zagreb).

2) Kaserer, Materialien B. XV. pag 170.

katastru v obdačenje, zemljiški knjigi pa v podlogo pravnih razmer. Zemljiški knjigi nikdar in nikoli ni smeti prisojati naloge, da bi podajala kaj drugega, razen izvestja o pravnih razmerah, ki obstojajo na objektih stvarnih pravic, to je na zemljiščih. Mislim, knjigi ne bode moči nikdar odkazati namena, da izkazuje vrednostne razmere... Glede pravic, ki so vknjižene, daje se izvestje s popolno varnostjo, da, pravice nastanejo še le z vpisom v knjigo. Jednako gotovega izvestja pa glede obsežnosti zemljišč in glede drugih okolnosti, vplivajočih na vrednost zemljišč, ni bilo moči naložiti javni knjigi. Zaradi tega vladin predlog ne zaznamuje ploskvene mere parcel kot vsebine zemljeknjižnemu vložku, ker ni moči, kakor rečeno, dati garancije za resničnost te mere itd. itd.⁴⁾

V teh podatkih se „ratio legis“ ne da tajiti: Zakonodavec ni nameraval, da bi pridobila zemljeknjižna mapa veljavo in značaj zemljeknjižnega vpisa. Naj se tudi navaja stari ugovor, da zakon, kadar je razglašen in izdan, zapusti in vniči motive, ki so ga poprej podpirali, a da velja samostojno sam iz sebe, — vendar je tedaj, kadar je zakon nejasen in omahljiv, treba iti nazaj v njegovo delavnico in poseči po motivih, da ga zopet podpró.

A tudi, če se postavimo na stališče zákonskih določeb samih, ne moremo nikjer zaslediti stavka, ki bi določno ali nedoločno ustanovil načelo, da je naris v mapi jednakopraven vpisu v glavni knjigi ter da mu pristojna moč zemljeknjižnega vpisa, to je sosebno „publica fides.“

Glavni namen javni knjigi bil je od nekdam le, da zaznamuje stvarne pravice, ne pa, da popiše objekte, ki so tem pravicam podloga (§ 9, § 4 obč. zemlj. zak.) Nova knjiga storila je korak naprej, a nikakor ne še zadnjega in skrajnega koraka. Posestni ali obsežni list zaznamuje le objekte, a ne popisuje jih, podaje nam le „sestavo“ zemljeknjižnega telesa, nikakor pa ne slike zemljiške. „In concreto“ seveda ni moči pravice in objekta razločiti; vknjižiti se pa da abstraktno pravo samo.

Izpričuje to stališče § 5 dež. zak. za Kranjsko. Obsežni list naznanja le sestavine zemljeknjižnega telesa (a ne njihovega

⁴⁾ Kaserer, Materialien B. XX pag. 54 seq.

obsega). Le „zaznamovanje“ sestavin mora se zlagati z „zaznamovanjem“ v katastru in v katastralni mapi.

Katastralna, t. j. zemljeknjižna mapa torej ni del glavne knjige, nego le njen postranski, če tudi integrirajoči suplement. Zaradi tega pa parcelne številke, uvrščene v imovinski ali obsežni list, niso ničle, kar za našo teorijo trdi dr. Pittreich, — te številke pomenjajo uprav katastralne parcele, narisane v mapi. Razlikovati nam je le gledé garancije, ki jo daje knjiga. Knjiga jamči le za to, da so parcele sestavine, da spadajo k zemljeknjižnemu telesu, ne jamči pa s svojo „publica fides“ za njihov obseg, za njihovo mero. To se da prav lahko in logično razumeti. Vknjižena pravica raztega se na katastralno parcelo, kakor na „fundus instructus“, ki niti vpisan ni, ali ona ne dokazuje njihovega premičnega obsega, nego je tega ugotoviti na drug način.

Kar pa govori deželni zakon o napravljjanji novih knjig v § 14. in drugih, o dobavi mape in o njeni uporabi pri izgotavljevanji knjige, to ne more, uže zaradi namena samega ne, meriti na to, da se mapa izpremeni v zemljeknjižni vpis. Mapa je bila neizogibno potrebna za identifikacijo zemljeknjižnih sestavin, le v to se je rabila v praksi. Razpolagala se je sicer mapa v ogled s posestnimi polami, ali nikjer ni rečeno, da je bila razpoložena v ratifikacijo za njeno pravomočnost — to je bilo stran kam čisto nemogoče —, ampak le kot potrebni pripomoček v ratifikacijo posestnih pol.

Po just. min. naredbi z dne 18. maja 1874 k deželnemu zakonu za Kranjsko bilo bi sodniku mapo popravljati celò grafično, — tudi to je bilo umestno, ker je odlomek parcele lahko postal samostojen in posebna sestavina.

Iz vsega tega pa ne izhaja, da je mapa tako pridobila značaj vpisa.

Tudi zakon z dne 23. maja 1883, št. 83 drž. zak. ni do sedaj mapi pripomogel, kakor smo zgoraj razložili, do zemljeknjižne neomejene veljave.

Sodba naša o pomenu zemljeknjižne mape je ta: „de lege lata“ v obče ni zemljeknjižne mape smatrati za vpis v glavno knjigo. Zatorej ne uživa ona prednosti „publicae fidei“, in pridobitev kake stvarne pravice z dobro vero

v knjigo ne prepreči dokaza, da je obseg parcele drugačen, nego li ga kaže mapa. To je za prakso veljepomenljivo, ker izključeni imenovani protidokaz bi o sedanjem značaji mape stavil v opasnost večino immobilijarnega imetja.

Opozarjamo tu, da tudi stranka, ki pripisuje mapi pomen vpisa v knjigo, varuje si rešilni izhod, zahtevajoč kot pogoj za tabularno veljavnost mape, „da je mapa pravilna“ (prim. sosebno razsodbo z dne 19. decembra 1888, št. 12157 sub I). Toda, ako se razteza ta pogoj racijonalno, gine zopet pomen „publicae fidei“. Zaradi tega ne moremo tej teoriji, bodi še tako vabljliva, pritrditi v principu.

Da konečno na podlogi razloženega premišljevanja pridobimo razgled na pomen mape, v to naj nam služi najnavadnejši slučaj: lastninska pravda. Tožitelj A. je vknjižen lastnik posestva vložka X, čigar sestavina je parcela 8, in le-té prepirni kos znamenjamo z a-b-c-d. — Toženi mejaš B. je vknjižen lastnik posesta Y, katerega sestavina je parcela 9, in lasti si prepirni kos a-b-c-d, ki je pririsan v mapi parceli 8. Tožitelj A. dokaže po javni knjigi popolnoma, da je lastnik posestva X in s tem njegove sestavine, cele parcele 8. Lastninske pravice mu torej ni treba dokazovati dalje. Dokazati mu je jedino le obseg parcele 8, to je dokazati, da je prepirni kos a-b-c-d pripadni del te parcele. Dokaz gre le za pripadnost kosa a-b-c-d, ne pa za lastnino. V praksi bode to dokazovanje lastninskemu dokazovanju zelo podobno, ker nimamo v to posebnih določeb, vender v premisah ne bode povse jednako. Tožitelj A. bode se, dokazujoč, po našem mnenji smel sklicevati v jednem jedinem slučaju na glavno knjigo in bode s tem dokazal pripadnost kosa a-b-c-d k svoji parceli. Ako je namreč parcela 8 nastala iz kake delitve in se je po § 74. obč. zemlj. zak. ter zakona z dne 23. maja 1883, št. 82 drž. zak. odpisala v tem smislu, onda je njen figuralni načrt vložén v listinsko zbirko in je s tem del vpisa v glavno knjigo, in za slučaj, da se je priložila le skica katastralnega urada, je posredno tudi načrt, v zemljeknjižno mapo prenešen, veljaven vpis v glavno knjigo, ki uživa „publicam fidem“. To torej je jedini slučaj, da ima naris v mapi res značaj knjižnega vpisa in popolno dokazno

moč. Ako pa ni takega slučaja, potem mora dokazati tožitelj pripadnost kosa a-b-c-d na drug način. V najhujšem slučaju skliceval se bode A. na to, da je 30 ali 40 let kos a-b-c-d vedno užival kot pripadek, to je skupno z ostalo parcelo 8 ter tako pripadnost priposestoval. Ako bi se po nasprotniku vnel prepir zaradi „dobre vere“, podpiral bi položaj mape stališče tožiteljevo, kadar bi razsojal sodnik dobro vero. Ako bi hotel tožitelj, ki je pridobil n. pr. parcelo 8 po kaki pogodbi, sklicevati se, da dokaže pripadnost prepirnega kosa, „per analogiam“ na § 372. obč. drž. zak. (Publiciana) ter hotel torej publicijanskim potem dokazati, da je pridobil kos a-b-c-d kot pripadek parcele 8 „justo titulo“ in „bona fide“ od prednika v posest, — to nas nič ne ovira, da pravni naslov in dobro vero tolmačimo s pomočjo katastralne in zemljeknjižne mape. Ako namreč pogodba (titulus) med tožiteljevim prednikom in tožiteljem glede mejá parcele 8 nima določbe, razlagati jo smemo tako, da sta pogodnika hotela izročiti, oziroma pridobiti lastnino v obsegu katastralne mape. Tožitelju je po tem takem treba le dokazati, da je prepirni kos a-b-c-d vzel skupno s parcelo 8 kot le-te pripadek v posest, če tudi le začasno, a onda se mu mora nasprotnik umakniti, ako ne dokaže boljšega naslova.

Dá, mi segamo tako dalječ, da uvidimo v katastralni mapl listino, ki sicer ne dela popolnega dokaza, vender pa kot „verjetna“ listina prvo polovico dokaza za obsežnost kake parcele, ki ga je smeti dopolniti z dopolnilno prisego ali drugimi dokazili. Istina je, da je imela katastralna mapa glavni namen konstatovati davčne objekte, ne pa označiti njihovega pravnega okvira — ali, geometru bilo je vender-le uradno fiksovati faktične posestne razmere in storil je to na verjeten, če tudi ne na neovržen način.

Najvišje sodišče uvrstilo je v sodni repertorij stavek: „Polovični dokaz, ki se je doprinesel po spoznanji sodnikovem s takšno listino, ki je sicer verjetna, ali sama za-se nesposobna ugotoviti polni dokaz, smeti je dopolniti z dopolnilno prisego (Spr. R. Glas. Ung. 6508).

To dopolnilno prisego si mislimo tako-le: Ako dokazuje tožitelj, da pripada kos a-b-c-d k parceli 8 po priposestovanji, in ako kaže katastralna mapa za 40, oziroma 30 let nazaj podobo

parcele 8 v istem smislu, dopušča naj se tožitelj k dopolnilni prisegi, „da je kos a-b-c-d vedno užival skupno, to je kot pripadek parcele 8.“ „Mutatis mutandis“ je formulovati dopolnilno prisego pri publicijanskem dokazovanju.

Vemo, prerekalo se nam bode, da je takšno dokazovanje brez temelja v zakonu, ali to ni res. Izvenredno to dokazovanje o obsežnosti parcel je pravi izrodek one disharmonije, ki smo jo označili začetkom svojega spisa, nenaravni je efekt, ker je v našem pravu združeno načelo tabularnega prava z načeli rimskega immobilijarnega prava. „Tabula“ dokazuje pri nas v obče le pravico in v sedanjem stanju še sestavnost glavnih zemljeknjižnih skupin, ne pa obsega posamnim objektom. Zatorej ostal je poslednji dokaz osamljen in odločen od prava samega.

Živa je pa potreba v praksi, da se olajša dokaz lastninski, da se ne pogreznemo zopet v labirint srednjeveškega pravdanja. Da bi zakon izgovoril bil praktično stavek: „domneva se, da mapa kaže pravi obseg parcelam“ („praesumptio juris“), ne bi nam trebalo posiljenih teorij, da olajšamo lastninsko pravdanje in ob enem zaprečimo kričeče zlo, ki bi se rodilo, ako bi mapa kot zemljeknjižno privilegovan vpis zabranila proti dobrovernemu lastniku protidokaz, da je mapa realno napačna.

Umevno je, da tudi v naši teoriji mapa pridržuje procesualno dokazno svojo moč le pod pogojem, če ni očitno napačna in da je geometrično pravilna, to je, ako ne kaže takih tehničnih napak v stalnih točkah, da se v prirodo niti prenesti ne da, kar se dostikrat pripeti, in na kar je pri izvidu zvedencev posebno paziti, naj se klanjamo tej ali oni teoriji.

Ponavljamo: Zemljeknjižna mapa lahko služi kot procesualno dokazilo, ne pa načeloma kot zemljeknjižni dokaz.

—r.



Posojilnice in zakon z dne 27. decembra 1880 (drž. zak. št. 151).

Znano je, da se posojilnice obdačujejo nekaj po zakonu z dne 27. decembra 1880, nekaj pa po dohodarinskem patentu z dne 29. oktobra 1849 (drž. zak. št. 439). Dohodarina po patentu